

SKIPシティ利活用基本計画

令和4年4月

川口市 経済部 SKIPシティ整備室

目次

第1章 利活用基本計画とは	1
1.1 基本計画策定の趣旨	1
1.2 基本計画の位置づけ	3
1.3 国の施策と社会動向	4
第2章 現状と課題の整理	5
2.1 計画予定地の概要	5
2.2 計画予定地を中心としたまちづくりに向けた現状と課題	9
2.3 開発事業の前提条件	10
2.4 現状と課題及び前提条件から求められるSKIPシティの方向性	10
第3章 開発コンセプト	11
3.1 開発コンセプトと目指すべきまちの姿	11
3.2 SKIPシティを中心とした“価値を創出するコミュニティ”の構築	12
第4章 期待される役割	13
4.1 目指すべきまちの姿（3つのV）を実現する活動のイメージ	13
4.2 アンケート・ヒアリング調査	14
第5章 土地利用の考え方	17
5.1 整備する施設・機能	17
5.2 諸活動の関係性	18
5.3 エリア全体での取り組み	19
第6章 事業化に向けて	20
6.1 官民連携による開発スキームの一般的な手法	20
6.2 開発スケジュール	20

第1章 利活用基本計画とは

1.1 基本計画策定の趣旨

1 開発・検討の経緯

さいたま新産業拠点（以下、「SKIPシティ」という。）は、平成8年5月に上青木3丁目地内の約15haを整備予定地とした「さいたま新産業拠点整備計画（SKIPシティプロジェクト）」が埼玉県により策定され、この整備計画に基づいて、平成15年にA街区がまちびらきされました。

引き続き、残る街区の整備を進めるべく、埼玉県とともに映像関連企業の誘致に取り組んできましたが、誘致までには至らず、長年の検討課題となっていました。

このような中、平成28年8月に日本放送協会（以下、「NHK」という。）が、「放送センター建替基本計画」を発表したことを受け、本市と埼玉県は連名で「SKIPシティにおける最先端の映像制作拠点の整備等に関する要望書」を提出し、NHK放送センター建替の実施に併せ、SKIPシティ内に最先端の映像技術を導入した「恒久的な制作拠点の整備」を要望しました。

これに基づき、平成31年3月に本市、埼玉県、NHKの3者において、「SKIPシティにおける土地交換及び新たなNHK施設の整備に関する基本協定書」（以下、「協定書」という。）を締結。令和2年6月にNHKが、「川口施設（仮称）の基本計画」において、SKIPシティB街区に新しい施設（以下、「NHK川口施設」という。）を整備することを発表しました。

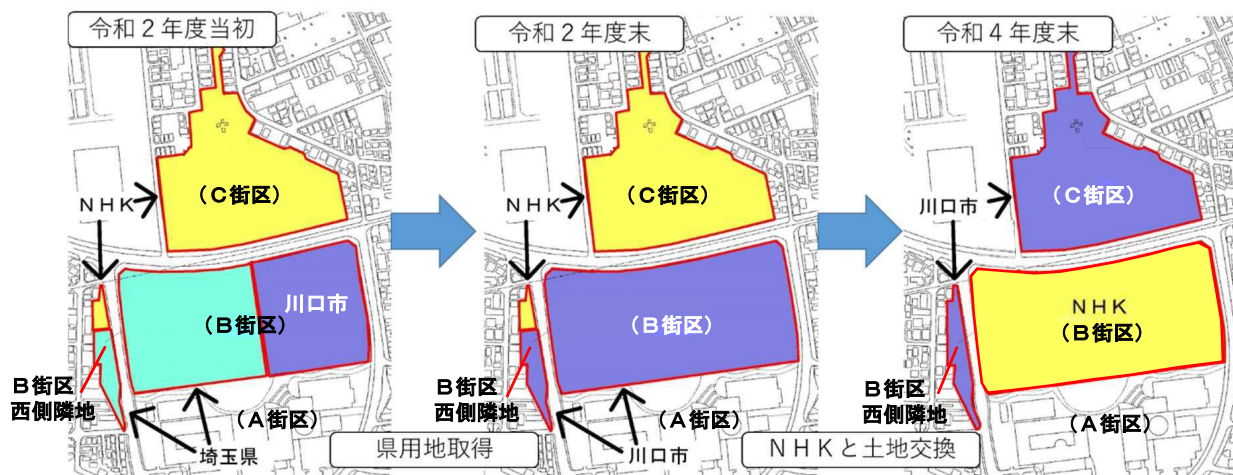
本市は、NHKと土地を交換するにあたり、埼玉県が所有していたB街区の土地を先行で取得しました。その後、令和3年12月に本市とNHKの2者において「SKIPシティにおける土地利用および交換に関する基本合意書」（以下、「合意書」という。）を締結し、NHKはNHK川口施設をB街区全体において計画し、市はC街区及びB街区西側隣地の利活用について検討していくこととしました。

本計画はこのような背景を踏まえ、NHK川口施設運用開始予定の令和8年度を見据えたSKIPシティの未利用地における利活用方針を示すために、本市が検討・策定するものです。

2 B街区及びC街区の概要

本市は、B街区約33,000㎡及びB街区西側隣地約1,800㎡を所有し、NHKはC街区約24,000㎡及びB街区西側隣地約500㎡を所有しています。

協定書及び合意書に基づき、令和4年度に、本市が所有するB街区と、NHKが所有するC街区及びB街区西側隣地を交換する予定となっています（交換差金が発生する場合はNHKと協議して対応を決める）。



図：土地交換までの流れ

3 NHK川口施設について

NHK川口施設の概要は、次のとおりです。

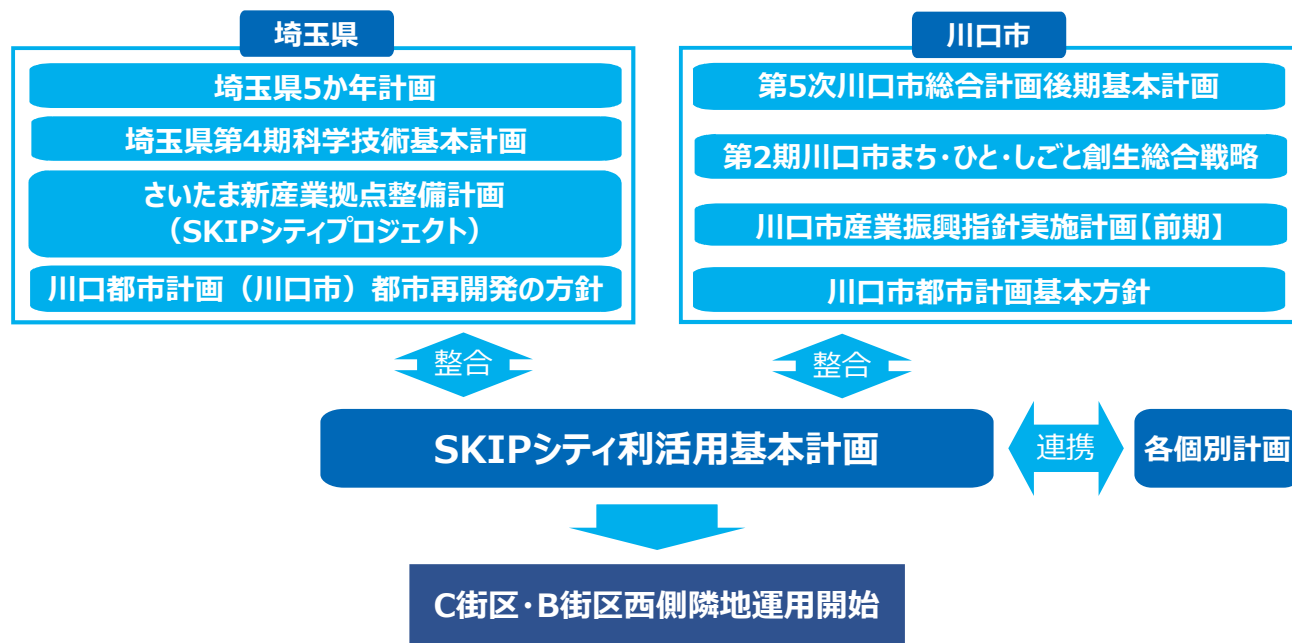
※ ただし、NHKが令和2年6月に発表したB街区東側（約22,000㎡）に整備予定の施設概要であり、B街区の残りの西側（約11,000㎡）の整備計画についてはまだ発表されていません。

- テレビ番組を制作する複数の大型スタジオを恒久的な施設として整備。
- 4K収録に対応した施設として整備し、ドラマ番組や音楽番組など多彩な番組を制作。
- 番組制作用の編集室や効果音の収録室、美術倉庫などを整備。

所在地	川口市上青木3丁目6番ほか （SKIPシティB街区）
敷地面積	約22,000㎡
延床面積	約30,000㎡
階数	地上4階
運用開始年度	令和8年度（予定）

1.2 基本計画の位置づけ

本計画は、埼玉県及び本市の主要な計画や方針と整合させるとともに、その他の個別計画との連携を図った内容とします（下図のとおり）。



【上位計画を踏まえたSKIPシティに求められる主な役割】

埼玉県5か年計画 (平成29年7月)	● SKIPシティを活用した映像関連産業の振興 ● 将来のものづくりを担う人材育成や技能の継承
埼玉県第4期科学技術基本計画 (平成29年3月)	● ICT（情報通信技術）を活用した産業振興や人材育成に向けた取り組みなどの推進
さいたま新産業拠点整備計画 (SKIPシティプロジェクト) (平成28年5月)	● 企業の創造的な研究開発力・技術力の向上を支援することにより、中小企業の振興を図る ● 幅広い産業分野における活用や将来の成長が期待される映像産業を核とした次世代産業の導入・集積
川口都市計画（川口市） 都市再開発の方針 (平成30年6月)	● 中小企業の創造的な研究開発力・技術力を向上する総合的な支援 ● 映像のコンテンツを核とする新しい産業創出や情報発信の拠点として整備・活用 ● 地域住民などの利便性向上を図る施設の集積を促し、人が集まる魅力的な都市空間を形成
第5次川口市総合計画 後期基本計画 (令和3年4月)	● 産業技術や文化の集積と発信を行うことでまちを活性化 ● 親水空間をはじめとしたゆとりある環境を整備 ● 多くの人が集う活気あるまちをめざす
第2期川口市まち・ひと・しごと 創生総合戦略（令和3年4月）	● 新たなひとの流れをつくる
川口市産業振興指針実施計画 【前期】（平成30年4月）	● 産業支援機関と連携した経営支援の強化 ● 産業振興と映像産業発展の拠点であるSKIPシティの機能見直しと強化を図る ● 隣接する川口市立高等学校と連携し、にぎわいの創出を図る ● 民間が主体になって取り組む地域資源を活用した事業に対して支援
川口市都市計画基本方針 (平成29年3月)	● 多くの市民や来訪者が集まる魅力的な空間としての環境整備を促進 ● 鉄道や他地域との交通動線の確保や回遊性の向上に取り組む

1.3 国の施策と社会動向

サイバー（仮想）空間とフィジカル（現実）空間を高度に融合させたシステムにより、経済発展と社会的課題の解決を両立する、人間中心の社会（Society 5.0）の実現に向けて、国では様々な取り組みが実施されています。

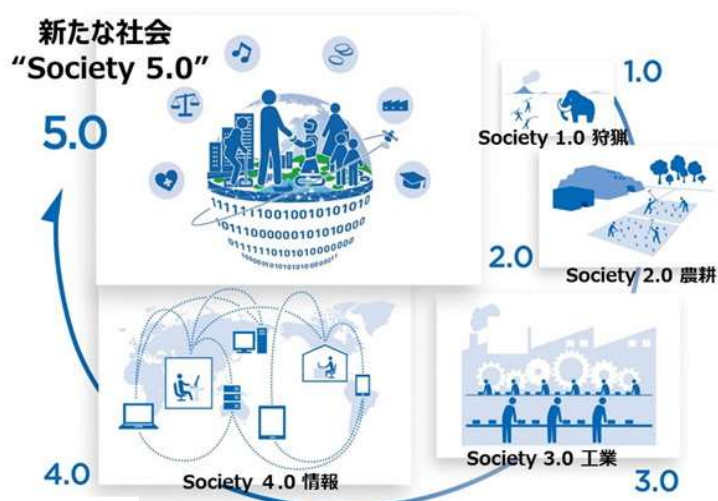
また、平成27年9月の国連サミットでは、持続可能な開発目標（SDGs：Sustainable Development Goals）を含む、「持続可能な開発のための2030アジェンダ」が採択されました。

本計画では、これらの基本理念を踏まえた計画とすることが求められています。

さらに、新型コロナウイルス感染症の影響により、人々の暮らし方や価値観が大きく変化しました。

川口市まち・ひと・しごと創生総合戦略においても、デジタル・トランスフォーメーション（DX）を推進し、社会課題の解決と生産性・利便性の向上による経済的発展を図っていくことや、SDGsと市の施策との対応、さらに新型コロナウイルス感染症の影響を踏まえた取り組みについて言及されています。

SKIPシティにおいても、新型コロナウイルス感染症の影響により変化した価値観に対し、めざましく発展するICTを活用することで、経済発展と社会的課題を解決していくことが期待されます。



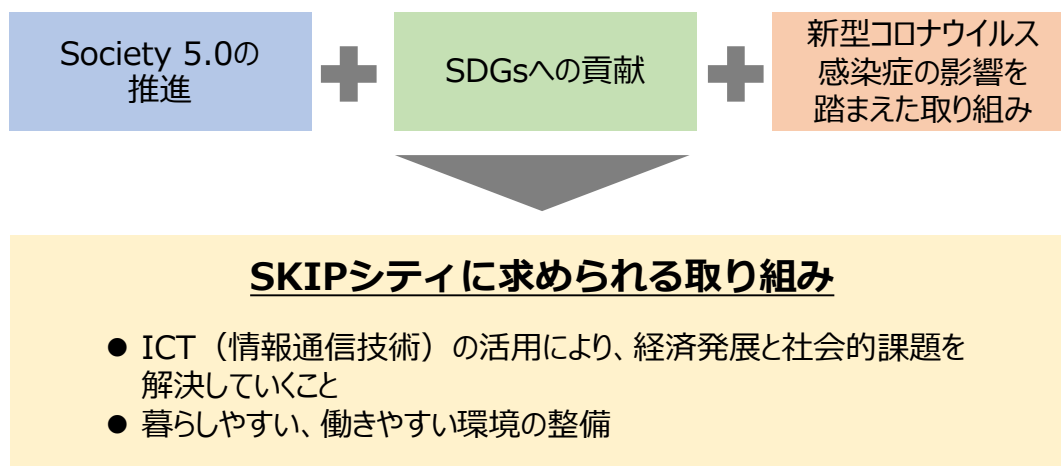
図： Society 5.0のイメージ

出所：内閣府HP「Society 5.0」
(2021.6.17閲覧https://www8.cao.go.jp/cstp/society5_0/)



図：「持続可能な開発のための2030アジェンダ」で記載された国際目標

出所：国際連合広報センターHP「2030アジェンダ」
(2021.12.15閲覧、
https://www.un.org/ja/activities/economic_social_development/sustainable_development/2030agenda/)



第2章 現状と課題の整理

2.1 計画予定地の概要

1 計画予定地の位置

本市青木地域に位置するSKIPシティのC街区及びB街区西側隣地をこの計画の予定地（以下、「計画予定地」という。）とします。

計画予定地は、本市のほぼ中心に位置し、直線距離で、JR川口駅からは約3km、埼玉高速鉄道鳩ヶ谷駅から約1.5kmの距離にあります。SKIPシティ内には既に、A街区に行政施設及び映像産業関連施設が、そしてD街区にNHK関連施設が整備されています。周辺には住宅地や学校があり、一級河川荒川水系芝川、豎川も流れています。



図：計画予定地周辺の概況

所在地		C街区：埼玉県川口市上青木4丁目 B街区西側隣地：埼玉県川口市上青木3丁目
敷地面積		C街区：約24,000㎡ B街区西側隣地：約2,300㎡
都市計画	用途地域	第二種住居地域
	容積率	200%
	建ぺい率	60%
	その他	地区計画（B街区西側隣地）
その他の制限		川口市景観計画により一定要件のもと 建築物の高さの最高限度 50m

2 主な既存施設（A街区）

行政施設のA-1街区、映像産業関連施設のA-2街区として、令和3年11月現在、主な既存施設は以下のとおりです。

A-1街区
埼玉県産業技術総合センター
埼玉県生活科学センター
川口市立科学館
川口産業振興公社
川口市勤労福祉サービスセンター

貸研究室入居者業種例 入居企業数11社
ソフトウェア・ハードウェア開発
識別センサー製造及びセンシング開発
学術研究、専門技術サービス
食品原料・食品の開発・製造
その他

A-2街区
埼玉県彩の国 ビジュアルプラザ (映像公開ライブラリー、映像ミュージアムなど)
デジタルSKIPステーション
NHKアーカイブス
NTTコミュニケーションズ

インキュベートオフィス入居者業種例 入居企業数14社（個人事業者を含む）
映像制作
労務管理事務所
行政書士事務所
その他



3 交通網

■ 道路

B街区とC街区の間には、SKIPシティと埼玉高速鉄道鳩ヶ谷駅方面を東西に結ぶ幹線市道33号が通っています。また、SKIPシティの西側には、JR川口駅までつながる県道332号（中央道路）が通っています。

なお、県道332号の昼間12時間交通量は、7,177台（平日）となっています。

※出典：平成27年度道路交通センサス「一般交通量調査」

■ 鉄道

計画予定地直近には、車で約5分（約1.5km）の位置に東京メトロ南北線直通の埼玉高速鉄道鳩ヶ谷駅があります。同駅の乗車人員は年間4,388千人（1日平均12,000人）であり、増加傾向にあります。また、SKIPシティから車で約15分（約3.5km）のJR川口駅は年間30,732千人（1日平均84,197人）であり、市内で最も乗車人員が多い主要駅です。

※出典：令和元年度川口市統計書

■ バス

最寄りのバス停は、計画予定地南側の「SKIPシティ」と東側の「SKIPシティ東」です。

運行系統は、コミュニティバスの1系統（JR川口駅西口と埼玉高速鉄道鳩ヶ谷駅東口を結ぶ路線）と国際興業バスの1系統（JR西川口駅東口と埼玉高速鉄道鳩ヶ谷駅西口を結ぶ路線）の2系統です。運行本数は、両系統とも1日5～7本（片道）となっています。SKIPシティ西側の県道332号には、異なる系統で多くの本数が走っているものの、SKIPシティまで乗り入れるバスの本数は少ない状況です。

※出典：国際興業バスHP（2021.12.12閲覧、<https://5931bus.com/>）

川口市HP（2021.12.15閲覧、<https://www.city.kawaguchi.lg.jp/material/files/group/116/jikokuhyou2n.pdf>）



図：SKIPシティ周辺の交通網（広域）



図：SKIPシティ周辺の交通網

2.2 計画予定地を中心としたまちづくりに向けた現状と課題

計画予定地を取り巻く主な現状と課題を、次のように整理します。

項 目	項目設定の根拠	現状と課題	求められる対応
1. 科学技術の発展に伴う新産業の創出	● 埼玉県5か年計画 ● 埼玉県第4期科学技術基本計画 ● さいたま新産業拠点整備計画(SKIPシティプロジェクト)	● 映像関連産業の集積 ● 新しい産業の創出、既存産業の発展には、AIやIoTなど、Society5.0の実現に向けた先進技術の取り込みやデジタル・トランスフォーメーション（DX）の推進が求められる	◆ 映像関連企業を誘致し、映像関連産業の集積や、映像関連産業を核とした新産業の振興に努める ◆ ICT、AI、IoTの活用やDXの取り組み
2. 中小企業の振興	● さいたま新産業拠点整備計画(SKIPシティプロジェクト) ● 川口市産業振興指針実施計画【前期】	● 市内産業を支える中小企業の活性化が本市の更なる発展には不可欠 ● 種々の経済施策を実施しているが、県・市・産業支援団体ごとに窓口・対応にバラつきがある	◆ 事業者支援機能の集積や各種経済施策の利用促進により、市内事業者の活性化に貢献する
3. 価値観・ライフスタイルの多様化	● 川口市都市計画基本方針 ● 第2期川口市まち・ひと・しごと創生総合戦略	● 新型コロナウイルス感染症と共存する「新たな生活様式」の定着 ● 外国人住民が市人口の約6.4%（令和2年6月調査）を占め、全国でも多い割合	◆ 互いの個性や多様な価値観を認め合い、安心して生活できる環境の整備
4. 少子化・高齢化に伴う人口構造の変化	● 第5次川口市総合計画後期基本計画 ● 川口市都市計画基本方針	● 少子化・高齢化の更なる進行 ● 今後は令和12年をピークに人口が減少し、世帯数も令和17年をピークに減少に転じると推計される	◆ 子育てしやすく、高齢者にもやさしい都市空間の形成 ◆ 交流人口の増加、都市の活性化を目的として、人が集まる魅力的な都市空間の形成
5. 充実した教育環境の形成	● 第2期川口市まち・ひと・しごと創生総合戦略	● 川口市立高等学校を本市の教育拠点とすべく、施設・人材・教材の充実を図る ● 既存施設（川口市立科学館、NHKアーカイブスなど）との連携	◆ 隣接する川口市立高等学校との連携をはじめ、産学官が連携できる仕組みの検討 ◆ 市内産業への興味・関心を促し、子どもの育成をサポートする基盤づくり
6. 生活利便性の高い都市環境の形成	● 川口市都市計画（川口市）都市再開発の方針 ● 川口市都市計画基本方針	● 拠点間や拠点周辺における賑わいや活力・回遊性不足 ● 鉄道駅からのアクセス性、バス利用環境の充実が課題	◆ 生活に必要な機能の導入や交通システムの整備により、地域住民などの利便性向上に資する施設づくり

2.3 開発事業の前提条件

SKIPシティにおける開発事業を進める上で、以下の2点を前提条件とします。

1. 民間活力を活かす事業手法の検討

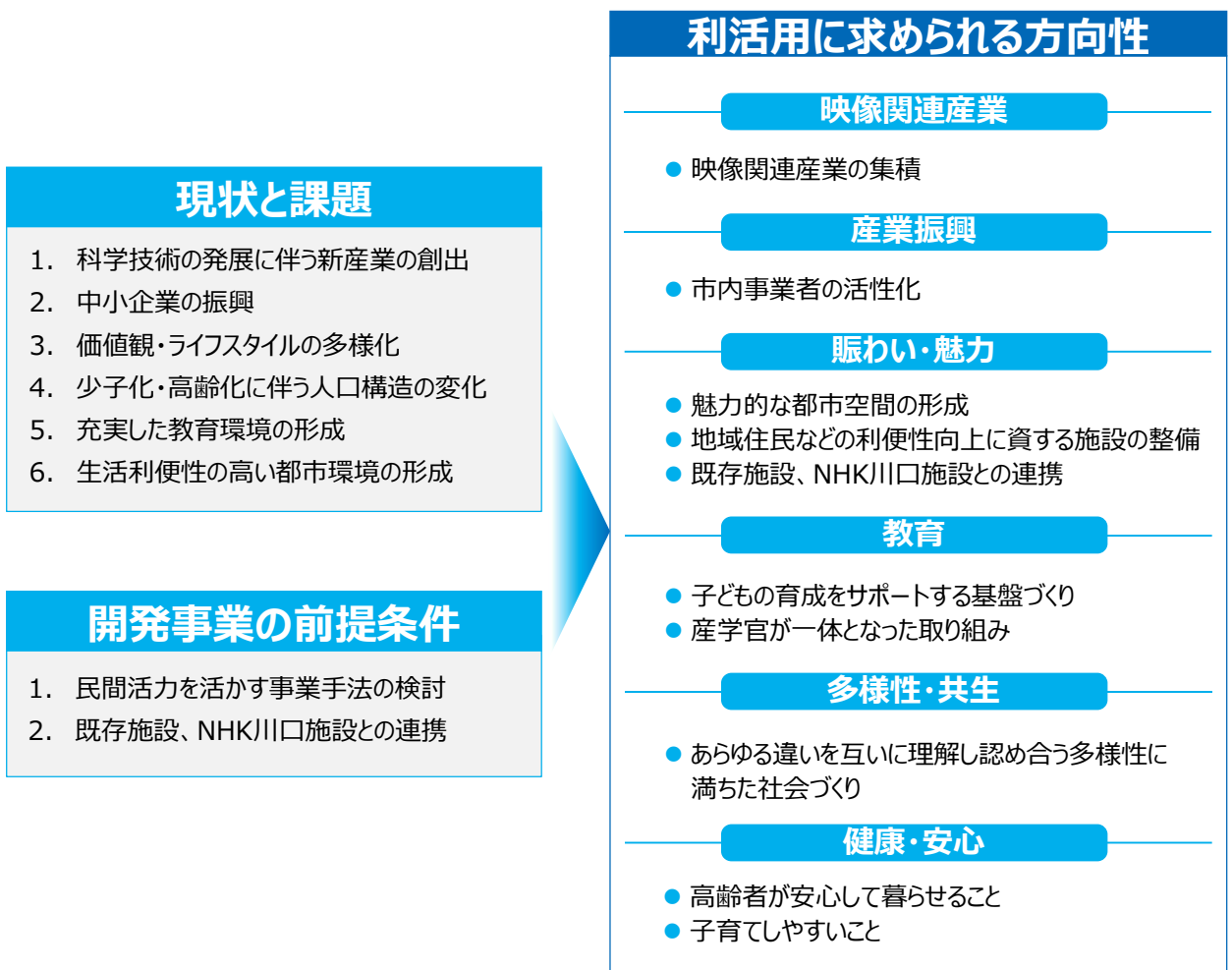
官民連携による開発スキームの積極的な導入検討を行います。
収益が見込まれる施設・機能については、民設民営の開発を促し、産業支援機能など公的なサポートが必要な施設・機能については官民連携しながら事業を推進します。

2. 既存施設、NHK川口施設との連携

既存施設との連携を意識し、既存施設のリソースを活用しながら、全街区一体となって開発を進めます。
また、B街区に新たにNHK川口施設が整備されることを踏まえ、開発を進めます。

2.4 現状と課題及び前提条件から求められるSKIPシティの方向性

「現状と課題」及び「開発事業の前提条件」を踏まえると、次のような機能の導入が、利活用に求められていると考えます。



第3章 開発コンセプト

3.1 開発コンセプトと目指すべきまちの姿

前章で整理した利活用に求められる方向性を踏まえ、開発コンセプトと目指すべきまちの姿を以下に示します。

開発コンセプトは、以下のとおりです。

また、設定した開発コンセプトに基づき、目指すべきまちの姿を、映像関連産業に関する「Visual」、産業振興に関する「Value」、賑わいに関する「Variety」の3つのVで表しました。

開発コンセプト

映像関連産業と事業者支援機能が集まる賑わいのあるまちの形成

目指すべきまちの姿（3つのV）

Visual (映像関連産業)

- 映像関連企業の誘致に向けた取り組み
- 映像技術とビジネスを結び付けたスキルを学べる機会の提供

Value (産業振興)

- 事業者支援機能の集積
- 市内産業団体・事業者の展示会や商談会などができる施設の整備

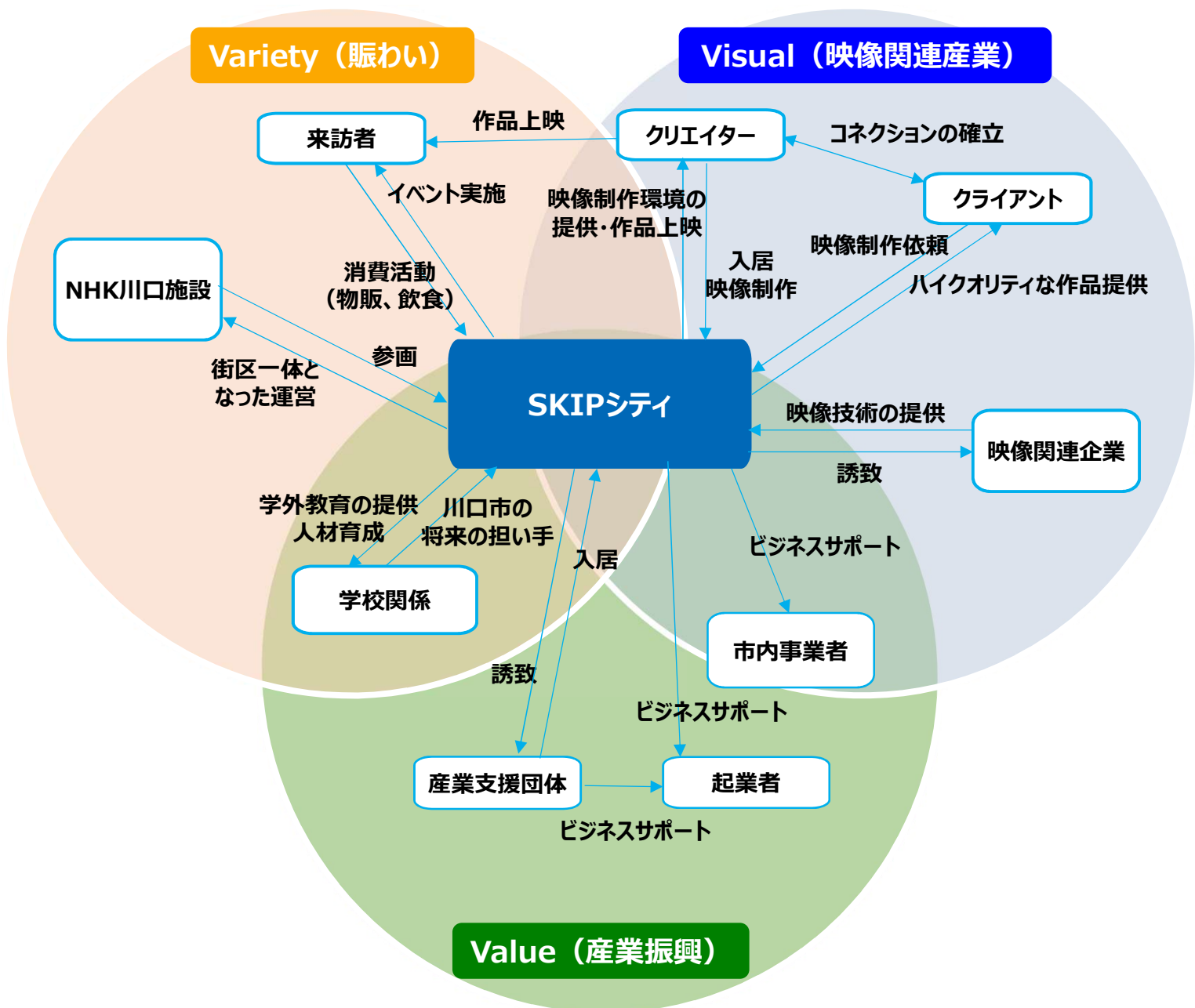
Variety (賑わい)

- 地域住民などの利便性向上に資する商業施設の整備
- 多様な人々が訪れたくなる機会や空間の創出

3.2 SKIPシティを中心とした“価値を創出するコミュニティ”の構築

開発コンセプトに基づき整備されたSKIPシティと想定されるステークホルダーとの関係及び期待される効果の具体例を以下に示します。

SKIPシティが各ステークホルダーに活動の場、事業機会を提供し、各ステークホルダーのSKIPシティへの積極的な関与を促すことで、開発コンセプトの実現を目指します。



第4章 期待される役割

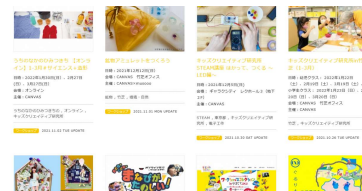
4.1 目指すべきまちの姿（3つのV）を実現する活動のイメージ

目指すべきまちの姿（3つのV）を実現する活動のイメージは以下のとおりです。

1. Visual（映像関連産業）

映像関連企業の誘致に努めるとともに、SNSやライブコマースなど、現在主流となりつつある映像技術とビジネスを結び付けたスキルを学べる一般を対象としたワークショップを開催することで、SKIPシティブランドの更なる向上を図り、映像関連産業や映像クリエイターが集積する拠点を目指します。

事例	NPO法人CANVAS（東京都港区）
概要	ワークショップ、イベント・展示による、様々なフィールドとアプローチで創造的な学びの場を産学官連携で提供している。



図：CANVAS
出所）CANVAS HP（2021.11.16閲覧、
<https://canvas.ws/>）

2. Value（産業振興）

市内産業団体や市内事業者のコンベンションや展示会などができるホールを整備することで、情報発信機能の強化や市内産業の受発注機能の創出を図ります。

また、市内事業者の新事業展開、事業承継マッチングや起業支援などをワンストップでサポートできるような機能を導入するとともに、SKIPシティにおける既存の産業振興機能を補完することで、ビジネス支援の強化を進めます。

更には、子どもたちが市内産業の成り立ちを体験できる施設を整備することで市内産業に興味を持ってもらえるような機能を創出します。

事例	ウェスタ川越（埼玉県川越市）
概要	展示会や講演会などマルチに利用できる多目的ホールや創業支援ルーム、市民活動・生涯学習施設、男女共同参画推進室、その他公共機能を複合した施設。



図：ウェスタ川越イメージ
出所）ウェスタ川越 HP（2021.11.19閲覧、
<https://www.westa-kawagoe.jp/facility/>）

3. Variety（賑わい）

商業施設を整備することで、まち全体に賑わいを創出します。また、Visual、Value、Varietyそれぞれの機能を連携させ、街区全体を一体整備することで、多様な人々が集まる機会や空間の整備に努めます。

事例	ハマミーナ（茅ヶ崎市南西部複合施設）・ランチ茅ヶ崎（神奈川県茅ヶ崎市）
概要	PPP事業により、公共施設及び民間施設を一体的に建設し、様々な世代の住民が暮らし、交流し、支え合いの中で生き生きとしたコミュニティを育む生活拠点を形成。



図：ハマミーナイメージ
出所）茅ヶ崎市HP（2021.9.9閲覧、
<https://www.city.chigasaki.kanagawa.jp/1011876.html>）

4.2 アンケート・ヒアリング調査

SKIPシティ利活用に関するアンケート・ヒアリング調査を行い、SKIPシティに期待する機能や関心を調査しました。調査の結果からSKIPシティに求められる機能イメージを示します。

アンケート調査

- 実施期間 令和3年6月11日～令和3年6月25日
- 対象団体 映像関連企業・団体、他
- アンケート回答数 18団体／64団体
- SKIPシティ事業に関心のある企業 10団体

ヒアリング調査

- 実施期間 令和3年6月22日～令和3年7月28日
- 対象団体 SKIPシティ既存施設、映像関連企業、情報通信企業、コンベンション施設関連企業、産業支援団体、シェアオフィス関連企業、ICT系大学
- ヒアリング対象数 23団体

1 Visual（映像関連産業）の機能イメージ

SKIPシティは映像制作の環境が整っていること、さらに映像関連産業集積地として計画されていることが魅力となっています。また、広い土地を活かして映像技術の実験や研究ができる空間を整備することが期待されています。このことからVisual（映像関連産業）において求められる機能として、以下のようにまとめました。

ヒアリング

映像制作・体験・配信拠点

- 配信、編集スタジオといった4K,8K配信基地の機能が必要（電機メーカー）

産学官研究施設

- 同じ志の企業や学校に運営参加してもらうのが良い（ICT系大学）
- NHKアーカイブスを活用したアーカイブ機能の強化、著作権の特区を目指してはどうか（ICT系大学）
- 様々なことができる広い空間、箱があり、クラウド環境があればよい（ICT系大学）
- NHKや映像に関わるベンダーが集結し、実験的なことを大規模に行うことができれば盛り上がるのではないかと（通信企業）

次世代映像シアター

- 既存のメディア規格に合わせるのではなく、見せ方や撮り方で、今までにない映像が制作・発信できるとよい（映像機器メーカー）
- 制作者が視聴者の反応を確認できると面白い（映像機器メーカー）
- 映像制作者にお金落ちる仕組みが必要（映像機器メーカー）

アンケート（一部抜粋）

SKIPシティに関心がある企業が考えるSKIPシティの魅力

	NHKの番組制作スタジオがあること	映像制作の環境が整っていること	映像関連集客施設があること	産業支援施設があること	次世代映像産業集積への期待
電機メーカーA	○				○
電機メーカーB	○	○	○	○	○
通信企業					○
音響機器メーカー	○			○	○
映像制作グループ	○				○
デザイン企業	○	○	○	○	○
県内制作企業		○			○
県内制作企業		○	○		

求められる機能

映像制作・体験・配信拠点

- 映像クリエイターの更なる発掘・育成のため、映像技術を活用できる設備や空間

産学官協働の施設

- 産学官協働の機関を設置し、映像技術や市内企業の技術を使った実験や開発ができる環境
- 研究・教育機関が作品制作や映像制作の研究・講義で使えるスタジオや空間

2 Value（産業振興）の機能イメージ

市内事業者や中小企業が、経済団体や市が実施する産業支援をより利用しやすくなることや、市内産業の将来の担い手確保のために、子どもたちの市内産業に対する興味や関心を醸成する機能が求められています。

このことからValue（産業振興）において求められる機能として、以下のようにまとめました。

ヒアリング

ビジネスサポートセンター

- 産業の支援施設を集積させるといい（産業支援団体）
- 企業マッチング参加者は発注側が少ない、受注側が多い（産業支援団体）
- 宣伝映像は製品の印象にかなり関わってくるのでSKIPシティでの映像制作技術をうまく活かせるとうい（産業支援団体）

多目的コンベンションホール

- 市産品フェアの開催地として、マッチングを充実させてほしい（産業支援団体）
- 体験イベントを開催し子どもが映像技術の仕事にふれることで、将来への投資になる（シェアオフィス企業）
- 平日間で多目的に使えるものがよい。平日はセミナーなどに活用できる（コンベンション運営企業）

アンケート（一部抜粋）

企業がSKIPシティに必要と考える機能（複数回答可）

映像関連企業・団体（回答数順）	回答数
次世代映像技術対応スタジオ	13
映像産業人材育成拠点	10
番組や映像の企画制作事務所・スタジオ	10
体験型テーマパーク	8
シェアオフィス	8
関連産業の研究所	7
撮影・放送機器レンタルサービス	6
商業施設	6
コンベンションホール	3
住宅	0
その他	3
特になし	0

SKIPシティ利活用検討委員からの意見

- 市内産業や中小企業の振興・発展のため、産業資料館を入れてほしい。市内産業に関する興味や関心を子どもたちに促し、市内産業の将来を担う人材を育成したい

求められる機能

市内の産業支援機能を集約した ビジネスサポートセンター

- 産業支援団体のオフィスや市の経済支援機能を計画地に集積させ、各サービスをワンストップで利用できる環境の整備

産業資料館

- ものづくりのまち川口として、市内産業を知ること、産業のまちとしてのアイデンティティを醸成し、将来ものづくり産業の担い手となる子どもを育成する

多目的コンベンションホール

- 市内事業者や中小企業が、コンベンションや展示会、商談会などができる多目的ホールの設置

3 Variety（賑わい）の機能イメージ

現在、SKIPシティを利用している団体を中心に、飲食や交通アクセスに関する課題が挙げられました。このことからVariety（賑わい）において求められる機能として、以下のようにまとめました。

ヒアリング

物販・飲食

- ・ 周辺にショッピングモールがあるので、大規模商業施設は必要ない（産業支援団体）
- ・ 住宅街なのでスーパーが必要（既存施設）
- ・ 飲食店誘致は、滞在客増加に繋がる（既存施設）
- ・ キッチンカーのようなもので、昼だけや土日だけのよう限定的であれば、事業者も出店しやすい（産業支援団体）

交通ネットワーク

- ・ バスの本数が少ない（既存施設）
- ・ 来訪者にとってはアクセスが悪い（既存施設）

ターゲット

- ・ SKIPシティ利用者だけではなく、地元の人が使え施設を考えることも必要（デザイン企業）

アンケート（一部抜粋）

SKIPシティに関心がある企業が考えるSKIPシティの魅力

	NHKの番組制作スタジオがあること	映像関連集客施設があること	商業施設誘致への期待	映像産業集積への期待	周辺が住宅街であること
食品流通		○	○		○
県内食品流通	○	○	○		○

求められる機能

商業施設（物販・飲食）

- ・ 来訪者、SKIPシティワーカー、地域住民の利便性向上のため、飲食店やスーパーなどの物販店舗を誘致する

交通利便性の向上

- ・ 利便性向上のため、バスの増便や駐車場整備など、今後急増が予想される来訪者やSKIPシティワーカーにも対応できるようにする

第5章 土地利用の考え方

5.1 整備する施設・機能

第3章で示した「開発コンセプト」と第4章の「アンケート・ヒアリング調査」の結果から、SKIPシティに整備する施設・機能を以下のとおりとします。

1. Visual（映像関連産業）

施設・機能	概要
①映像制作・体験・配信機能	- 映像関連企業の誘致を目指す - SNSやライブコマースなどの映像技術とビジネスを結び付けたスキルを学べる講座やワークショップの開催 - SKIPシティ既存施設の活用・連携

2. Value（産業振興）

施設・機能	概要
①多目的コンベンションホール	- コンベンションの開催 - 市内産業団体・事業者の展示会や商談会の開催 - 映像関連企業による活用
②ビジネスサポートセンター	- 事業者支援機能の集積による各種ビジネス支援のワンストップ化 - 市内事業者の活性化 - 既存の産業支援施設との連携による機能補完
③産業資料館	- 地場産業の伝承 - 将来市内産業の担い手となる人材の育成 - 既存の社会科見学需要を活かした利用促進

3. Variety（賑わい）

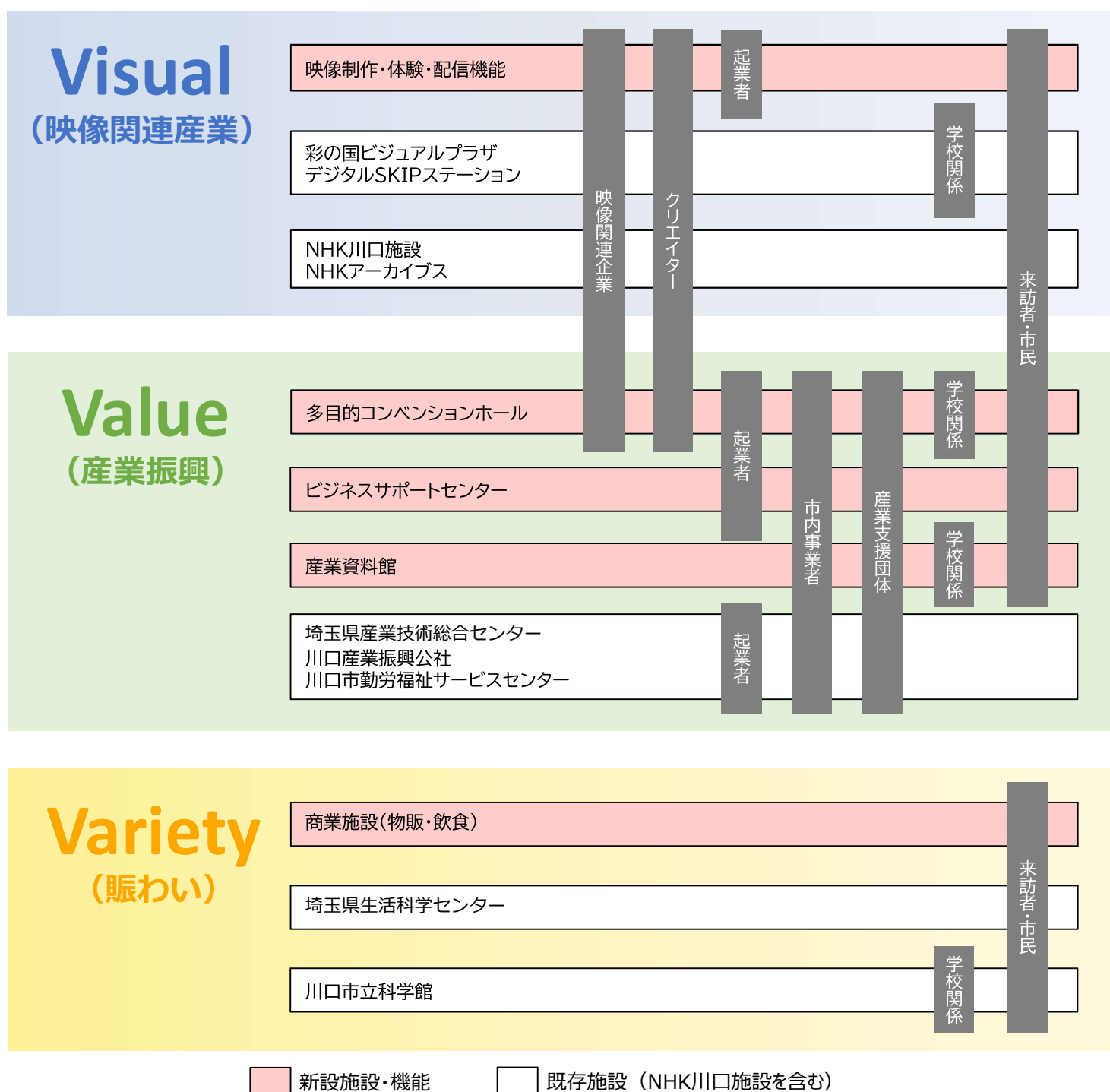
施設・機能	概要
①商業施設（物販・飲食）	- 地域住民、SKIPシティワーカーの利便性向上 - 来訪者満足度の向上
②交通ネットワーク	埼玉高速鉄道鳩ヶ谷駅並びにJR各駅とSKIPシティとを結ぶ公共交通ネットワークの見直し・整備

5.2 諸活動の関係性

前項までに整理したSKIPシティに整備する施設・機能と、既存のA-1・A-2街区及びNHK川口施設と各ステークホルダーとの関係性を以下に整理しました。

以下に示すとおり、産学官連携により各施設・各主体が相互に関与しながら街区全体の賑わい創出に努めることで民間収益事業の採算性が高まることが期待されますが、複数の主体・複数の事業スキームによって構成されることから、街区全体の価値・統一感を高める空間デザインを検討していきます。具体的には、維持管理・運営について街区全体で横断的にマネジメントする仕組みの構築や、仕組みの実現を可能とする人材の確保によるエリアマネジメント機能の充実が挙げられます。

今後、エリアマネジメント機能における組織体制・仕組みについても検討を進めていきます。



5.3 エリア全体での取り組み

SKIPシティを、地域住民や来訪者、進出企業などにとって更に魅力的で価値のある場所にするために、既存のエリア（A街区）と新たな開発エリア（B・C街区）が一体となり、共通のまちづくりビジョンを持って開発を進めることが重要です。

そのために、既存施設及び新規施設の関係者が参画するエリアマネジメント推進のための組織を設置するなど、地域住民や来訪者を含む多様なステークホルダーの意見を取り入れながら開発を進めていく仕組みを検討していく必要があります。

また、整備完了後も同様に、SKIPシティが持続可能な賑わいを創出できるよう、SKIPシティ関係者が一体となって運営について継続的に議論をしていくことが重要です。

【エリアマネジメントの取り組み事例】

事例	みらいあさひ協議会（千葉県旭市）
概要	- 商業施設やクリニックモール、多世代交流施設などを複合した開発事業である「みらいあさひ」事業（令和4年春オープン予定）について、開発事業者グループのほか、旭市、旭中央病院、地域住民、大学など多様なメンバーで構成されたエリアマネジメント組織「みらいあさひ協議会」を組成し、各メンバーが持つ強みを効果的に組み合わせることで相乗効果を生み出し、様々な地域課題解決を図りながら、魅力的で持続可能なまちづくりを目指す - 市民参画によるまちづくり推進組織「みらいあさひ協議会」の組成により、地域や移住者の声を取り入れながら、時代に即した持続可能なまちづくりとまちづくりを担う人材の育成に取り組む

図：「みらいあさひ協議会」イメージ
 出所）みらいあさひまちづくり協議会HP
 （2021.11.19閲覧、
<https://www.miraiaasahi.jp/index.html>）

出典）旭市HP
 （2021.11.19閲覧、<https://www.city.asahi.lg.jp/soshiki/4/1088.html>）

第6章 事業化に向けて

6.1 官民連携による開発スキームの一般的な手法

① 開発スキーム

		建設主体	運営主体	概要
民間 収益事業	定期借地 方式	民間事業者	民間事業者	民間事業者の資金で商業・業務施設を建設し、民間事業として運営する。
官民 連携事業	リース方式	民間事業者	民間事業者 (一部川口市)	民間事業者の資金で公共的施設を建設し、本市が建物を借上げた上で、民間に運営を委託する。
	PFI方式	民間事業者 (一部川口市)	民間事業者 (一部川口市)	民間事業者の資金で公共施設を建設し、運営するが、本市がサービス購入費として建設費と運営費の一部を負担する。
	公設民営 方式	川口市	民間事業者	本市が公共施設を建設し、指定管理者制度などにより民間に運営を委託する。

② 事業分類

	民間収益事業と官民連携事業を 一体で行うパターン	民間収益事業と官民連携事業を 個々に行うパターン
メリット	基本協定を締結し、事業全体で連携することを規定すれば、一体的なコンセプトによる開発や包括的な運営が行いやすい	- 従来の手法を用いて実施が可能 - 応募者側も検討を行いやすい
デメリット	民間側でコンソーシアムの組成に要する手間・時間が必要	区域割を事前に市で決定するとともに、事業間の調整を市が行う必要がある

6.2 開発スケジュール

NHK川口施設運用開始予定の令和8年度を見据えて整備を進めていきます。